

**PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN  
UMUM (STUDI KASUS PELEBARAN JALAN HR. SOEBRANTAS KOTA  
PEKANBARU TAHUN 2011-2014)**

**Rahmah Hidayati**

Email : [rahmahhidayati12@gmail.com](mailto:rahmahhidayati12@gmail.com)

**Pembimbing** : Auradian Marta S.IP, MA

Jurusan Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Universitas Riau

Program Studi Ilmu Pemerintahan FISIP Universitas Riau  
Kampus bina widya jl. H. R Soebrantas Km. 12,5 Simp. Baru Pekanbaru 28293-  
Telp/Fax. 0761-63277

**ABSTRACT**

*The background of this research with the city of Pekanbaru started growing into a big city or metropolis, as well as the population increases were higher, while the state of the land remains, it menyebabkan congestion on major streets in the city of Pekanbaru. One of the development efforts within the framework of national development organized by the government is building in the public interest. The development of land requires that procurement conducted with emphasis on the principles contained in the Constitution of the Republic of Indonesia Year 1945, human rights and national land laws. The purpose of this paper is to investigate the process of land acquisition for the construction for road widening public interest in HR. Soebrantas Pekanbaru Year 2010-2013, as well as discuss the factors that influence the process of land acquisition for the construction for road widening public interest in HR. Soebrantas Pekanbaru Year 2010-2013. This study uses a qualitative model with descriptive method, which is carried out by interview, documentation, and direct observation regarding the procurement of land for construction for road widening public interest in HR. Soebrantas Pekanbaru City Year 2011-2014. Research locations in the city of Pekanbaru, the Regional Secretariat of Public Administration Section Pekanbaru. In this research method used is interactive data analysis (interactive models of analysis) of Miles and Huberman which includes data collection, data reduction, data presentation, and conclusion. Based on research that has been conducted, the results of this study indicate that the implementation of the process of land acquisition for the construction of the public interest in the widening of HR. Soebrantas Street Pekanbaru goes well, is in conformity with the existing regulations but in practice less than the maximum. Implementation of the land acquisition process is influenced by several factors, namely: planning, supervision, NJOP, community participation, and ownership of land.*

*Keywords: land procurement, construction, public interest, Pekanbaru*

## Pendahuluan

Salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan pemerintah adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, hak-hak asasi manusia dan hukum tanah nasional. Keseluruhan pokok-pokok pikiran yang terkandung dalam UUD 1945 tersebut mengandung aspek-aspek: tujuan hukum, sumber hukum, keadilan sosial, dan memberi perlindungan hukum kepada segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, dan merupakan dasar legitimasi bagi wewenang negara untuk melakukan penguasaan atas tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pekanbaru adalah kota yang mulai beranjak menjadi kota besar atau metropolis. Pembangunan gedung-gedung tinggi berbanding lurus dengan pertumbuhan penduduk dan kendaraan di jalanan. Banyak jalan di Pekanbaru yang sudah tidak mampu lagi membendung banyaknya kendaraan yang semakin lama semakin membludak. Pertambahan jumlah penduduk yang makin tinggi, sedangkan keadaan tanah tetap, mengakibatkan minat penduduk terhadap tanah menjadi tinggi.

Dengan demikian, manusia semakin menggiatkan usahanya mendapatkan tanah untuk mencapai tujuan masing-masing dalam memanfaatkan tanah. Kemacetan yang terjadi di jl. HR. Soebrantas, Panam, Pekanbaru, sering terjadi pada jam 18.00-20.00 WIB mulai dari spot pertama u-turn yang tidak jauh dari spbu sekitar perumahan Marsan Sejahtera, u-turn depan Riau Pos yang berdekatan dengan simpang jalan Purwodadi dan yang terparah di simpang Tabek Gadang.

Hampir setiap u-turn di jalan HR. Soebrantas termasuk didepan kampus AKBAR, UNRI, dan u-turn sebelum dan sesudah pasar baru Panam. Kemacetan juga sering terjadi di persimpangan Garuda Sakti, berhubungan dengan jalan lintas Pekanbaru-Bangkinang. Kemacetan ini sudah menjadi rahasia umum.

Tingginya volume kendaraan yang lalu-lalang masuk dan keluar kota Pekanbaru dari batas Kabupaten Kampar membuat kondisi jalan HR. Soebrantas menjadi sempit. Tak jarang, kemacetan sering kali terjadi. Hal ini dikarenakan badan jalan yang kecil tidak mampu lagi menampung volume kendaraan yang semakin banyak. Jalan HR. Soebrantas juga menjadi jalan lintas Pekanbaru-Kampar. Kemacetan juga sering dipengaruhi oleh banyaknya angkutan umum yang berhenti menunggu penumpang di tepi jalan. Untuk itu pemerintah kota Pekanbaru bekerjasama dengan pemerintah Provinsi Riau bersepakat melakukan pelebaran jalan tersebut. Dengan mengambil patokan diujung batas simpang Garuda Sakti, Panam sampai perbatasan Kampar akan dibuat persis sama.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan tuntutan yang tidak dapat dielakkan oleh pemerintah mana pun. Semakin maju masyarakat, semakin banyak diperlukan tanah-tanah untuk kepentingan umum (awam). Sebagai konsekuensi dari hidup bernegara dan bermasyarakat, jika hak milik individu (pribadi) berhadapan dengan kepentingan umum maka kepentingan umumlah yang harus didahulukan.

Secara prinsip, pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan (i) perencanaan, (ii) persiapan, (iii) pelaksanaan, dan (iv) penyerahan hasil. Pelaksanaan pengadaan tanah

diselenggarakan oleh Kepala BPN, yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN selaku Ketua pelaksana pengadaan tanah. Dalam melaksanakan kegiatannya, Ketua pelaksana pengadaan tanah dapat membentuk satuan tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi (i) data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah; dan (ii) data pihak yang berhak (pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah) dan objek pengadaan tanah (tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai).

Dasar dari pengambilan tanah untuk kepentingan umum di Republik Indonesia diatur di dalam UUPA Pasal 18 menyebut: “untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”. Di Indonesia pengambilan tanah untuk pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum di atas tanah hak, dapat dilakukan dua cara yaitu, pencabutan hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, dan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Peraturan Presiden ini kemudian dipindah dengan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan masalah dalam penelitian

ini, yaitu : Bagaimana proses dan faktor-faktor yang mempengaruhi pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan HR. Soebrantas Kota Pekanbaru Tahun 2011-2014?.

## **Tinjauan Pustaka**

### **a) Partisipasi Masyarakat**

Pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah tentunya bertujuan untuk mencapai masyarakat yang sejahtera. Sehingga posisi masyarakat merupakan posisi yang penting dalam proses pelaksanaan pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah. Pembangunan tidak akan pernah mencapai tujuannya jika selalu meninggalkan masyarakat. Pembangunan akan dinilai berhasil jika pembangunan tersebut membawa sebuah perubahan kesejahteraan dalam masyarakat. Sehingga proses pembangunan merupakan proses tawar menawar antara kebutuhan masyarakat dengan pemerintah. Oleh karena itu dalam pelaksanaan pembangunan partisipasi masyarakat merupakan hal yang sangat mempengaruhi keberhasilan proses pembangunan itu sendiri, karena masyarakatlah yang mengetahui secara obyektif kebutuhan mereka.

Soetrisno memberikan dua macam definisi partisipasi masyarakat dalam pembangunan, yaitu:

a) Partisipasi masyarakat dalam pembangunan sebagai dukungan rakyat terhadap rencana / proyek pembangunan yang dirancang dan ditentukan tujuannya oleh perencana. Ukuran tinggi rendahnya partisipasi masyarakat dalam definisi ini diukur dengan kemauan rakyat untuk ikut bertanggungjawab dalam pembiayaan pembangunan, baik berupa uang maupun tenaga dalam melaksanakan proyek pembangunan pemerintah.

b) Partisipasi masyarakat merupakan kerjasama yang erat antara perencana dan rakyat, dalam merencanakan, melaksanakan, melestarikan, dan mengembangkan hasil pembangunan yang telah dicapai. Ukuran tinggi rendahnya partisipasi rakyat tidak hanya diukur melalui kemauan rakyat untuk menanggung biaya pembangunan, tetapi juga dengan ada tidaknya hak rakyat untuk menentukan arah dan tujuan proyek yang akan dibangun di wilayah mereka.

#### **b) Pengadaan Tanah**

Menurut Gunanegara pengadaan tanah adalah Proses pelepasan hak atas kepemilikan orang atas tanah dan/atau benda-benda yang ada di atasnya yang dilakukan secara sukarela untuk kepentingan umum ( Gunanegara, 2008: 2-3).

Berdasarkan definisi-definisi di atas, pengadaan tanah terdiri dari unsur-unsur sebagai berikut:

- a) pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara
- b) Pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum
- c) Perbuatan hukum didasarkan pada musyawarah dan kesukarelaan
- d) Disertai ganti rugi yang adil dan layak.

#### **c) Manajemen Pemerintahan Daerah.**

Pendapat G.R. Terry dalam bukunya *Principles of Management*, Manajemen merupakan suatu proses yang khas yang terdiri dari tindakan-tindakan perencanaan, pengorganisasian, pergerakan, dan pengawasan, dengan memanfaatkan baik ilmu maupun seni untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Secara umum aspek-aspek Manajemen Pemerintahan Daerah:

1. Perencanaan kelembagaan pemerintahan daerah.

2. Pengorganisasian kelembagaan pemerintahan daerah.

3. Penggunaan sumber-sumber daya pemerintahan daerah (sumber daya aparatur, sumber daya alam, sumber daya buatan, sumber daya sosial, keuangan, dan peralatan).

4. Pengawasan penyelenggaraan pemerintahan daerah.

Perencanaan adalah memilih dan menghubungkan asumsi mengenai masa yang akan datang dengan jalan menggambarkan dan merumuskan kegiatan yang diperlukan untuk mencapai hasil yang diinginkan. UU Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional. Perencanaan adalah proses menentukan tindakan masa depan yang tepat melalui urutan pilihan dengan memperhitungkan sumber daya yang tersedia.

Manajemen pemerintahan (*public management*) adalah faktor utama dalam suatu administrasi publik untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan dengan sarana dan prasarana yang ada, termasuk organisasi serta sumber dana dan sumber daya yang tersedia. Dengan demikian, manajemen pemerintahan tidak lain adalah faktor upaya dalam suatu organisasi. Upaya tersebut diwujudkan dalam berbagai kegiatan pemerintah yang mencakup berbagai aspek kehidupan dan penghidupan warga negara dan masyarakatnya.

#### **Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan model kualitatif dengan metode deskriptif, yang dilakukan dengan teknik wawancara, dokumentasi, dan observasi langsung perihal Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam pelebaran jalan HR. Soebrantas Kota Pekanbaru Tahun 2011-2013. Lokasi Penelitian di Kota Pekanbaru, tepatnya di Sekretariat Daerah Kota Pekanbaru Bagian Administrasi Pemerintahan Umum. Dalam penelitian

ini metode yang digunakan adalah analisis data interaktif (*interactive model of analysis*) dari Miles dan Huberman yang meliputi pengumpulan data, reduksi data, sajian data, dan penarikan kesimpulan.

## **Pembahasan**

### **1. Tahapan Perencanaan**

Pemerintah Kota Pekanbaru dalam hal ini Dinas Pekerjaan Umum Kota Pekanbaru telah menyusun dan mengajukan permohonan untuk rencana Pembangunan Jalan HR. Soebrantas Pekanbaru kepada Walikota Pekanbaru pada tahun 2011. Maksud dan tujuan pembangunan atau pelebaran jalan ini adalah dalam rangka menyelamatkan kepentingan umum karena Jalan HR. Soebrantas yang terletak di Panam, kecamatan Tampan kota Pekanbaru sudah tidak mampu lagi menampung jumlah kendaraan yang semakin lama semakin bertambah seiring berkembangnya Kota Pekanbaru itu sendiri. Jalan tersebut juga berada pada jalan Negara sebagai urat nadi transportasi yang dapat memperlancar arus transportasi serta juga penghubung antar provinsi. Pembangunan jalan ini diharapkan sebagai penunjang kegiatan ekonomi dan sosial, pendidikan, perkebunan, pertanian, dan kesehatan masyarakat di kota Pekanbaru umumnya dan kecamatan Tampan khususnya.

Dalam pembangunan atau pelebaran jalan HR. Soebrantas ini, panjang jalan yang diperlukan lebih kurang 1,4 km, serta lebar kiri dan kanan 25 meter dan 20 meter. Mengenai dana pembangunan fisik serta ganti rugi dalam hal pengadaan tanah yaitu pembebasan tanah, bangunan serta tanaman berasal dari APBD murni Kota Pekanbaru Tahun 2013 dengan nilai Rp. 10 Milyar dan kekurangan dana sebanyak Rp. 2 Milyar. Anggaran untuk

pelebaran jalan ini terus dianggarkan setiap tahunnya (Multi Years).

### **2. Penetapan Lokasi**

Setelah menerima permohonan rencana pembangunan jalan HR. Soebrantas Pekanbaru tersebut dari Dinas Pekerjaan Umum Kota Pekanbaru, maka Walikota memerintahkan Kepala BPN untuk menindak lanjuti serta melakukan penelitian dari aspek-aspek kelayakan pembangunan mulai dari tata ruang, sosial ekonomi, penatagunaan tanah, lingkungan, serta penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan tanah. Maka berdasarkan penelitian dan pengkajian tersebut didapat hasil dimana pembangunan jalan HR. Soebrantas bisa diterima dan dilaksanakan pembangunannya.

Berdasarkan proposal rencana pembangunan diatas, yang telah diteliti dan dianalisis lokasi tersebut maka permohonan tersebut sudah disetujui, dengan demikian untuk mempermudah pembangunan jalan HR. Soebrantas maka Walikota menerbitkan Surat Keputusan tentang penetapan lokasi pembangunan jalan HR. Soebrantas Pada Tahun 2011 yang terletak di Kota Pekanbaru dengan mengambil patokan di ujung batas simpang garuda sakti panam, sampai perbatasan Kampar yang akan dibuat persis sama. Panjang jalan lebih kurang 1,4 km, lebar kiri dan kanan 25 meter dan 20 meter.

### **3. Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah**

<b>No</b>	<b>Pejabat Yang Ditunjuk</b>	<b>Kedudukan</b>
<b>1</b>	Sekretaris Daerah Kota Pekanbaru	Ketua
<b>2</b>	Asisten Pemerintahan dan Kesejahteraan Rakyat Kota Pekanbaru	Wakil ketua
<b>3</b>	Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru	Sekretaris
<b>4</b>	Kepala Dinas Pekerjaan	Anggota

	Umum Kota Pekanbaru	
5	Kepala Dinas Pertanian Kota Pekanbaru	Anggota
6	Kepala Bagian Administrasi Pemerintah Umum Sekretariat Daerah Kota Pekanbaru	Anggota
7	Camat Wilayah Setempat	Anggota
8	Lurah Wilayah Setempat	Anggota
9	Kepala Seksi Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru	Anggota

#### 4. Sosialisasi

Panitia Pengadaan Tanah telah melakukan sosialisasi / penyuluhan sebanyak 2 kali dalam bentuk kegiatan-kegiatan berupa rapat mengenai pembangunan jalan HR. Soebrantas Pekanbaru. Pertama, proses sosialisasi/ penyuluhan rencana pembebasan tanah untuk kepentingan pembangunan jalan HR. Soebrantas yang berlokasi di Kecamatan Tampan kota Pekanbaru secara umum diadakan di kantor Kecamatan Tampan pada tanggal 10 Juni 2012 dengan memanggil semua masyarakat yang tanahnya termasuk dalam area pembangunan. Masyarakat hadir setelah mendapat undangan dari pihak Kecamatan Tampan. Masyarakat mengaku tidak terkejut atau heran atas undangan penyuluhan mengenai rencana pelebaran jalan HR. Soebrantas karena sudah mengetahui hal ini dari jauh- jauh hari.

Dalam sosialisasi/penyuluhan tersebut dihadiri Panitia Pengadaan Tanah beserta Instansi Pemerintah yang membutuhkan tanah dan pihak kecamatan Ibu Irma selaku camat di dampingi Sekretaris Kecamatan. Dalam sosialisasi pertama tersebut belum bisa di sepakati tentang perencanaan pelebaran jalan HR. Soebrantas karena masyarakat kecamatan Tampan yang terkena dampak pelebaran jalan tidak semuanya hadir dalam sosialisasi tersebut.

Kemudian sosialisasi/penyuluhan di lanjutkan pada tanggal 20 juli 2012. Dalam sosialisasi/penyuluhan tersebut Panitia Pengadaan Tanah menyampaikan manfaat, maksud dan tujuan kepada masyarakat mengenai pelebaran jalan HR. Soebrantas. Dari penyampaian tersebut, semua masyarakat yang hadir dalam penyuluhan/sosialisasi setuju untuk dilaksankannya pelebaran jalan dan dibebaskan tanahnya.

Dari hasil sosialisasi/penyuluhan tersebut sudah jelas terlihat masyarakat di Kecamatan Tampan sudah setuju serta mendukung kinerja Pemerintah tentang rencana pelebaran jalan HR. Soebrantas Pekanbaru, sehingga tugas Panitia Pengadaan Tanah bisa dilanjutkan pada tahap identifikasi dan inventarisasi.

#### 5. Identifikasi dan Inventarisasi Daftar Nama Pemilik Tanah

No	Kelurahan	Nama Pemilik Tanah	Persil
1	Tuah Karya	Hj. Maryanis	3
2		M. Yanis	1
3		Henri Masyudi	1
4		Mulyadi	2
5		Rakakmari	1
6		Jamaris	1
7		Sahrul	1
8		Azmi	1
9		Abdul Sohib	1
10		Masri	2
11		Yusran	1
12		Nur Esmi	1
13		Atan Malik	1
14		Sumiati	1
15		Ernawati	1
16		Yurmailis	1
17		Jawanis	1
18		H. M. Yunus	1
19		Hansen	2
20		Salamat Sumantaga	1
21		Tambi	2
22		H. Herman Nazar	1
23		Rabiatul Adawiyah	1
24		H. Khaidir Z	1
25		Baduaman	1

		Batubara	
26		Rajilis	1
27		Disperindag	2
28		Erliani	2
29		Syafril	2
30	Simpang Baru	H. Mansyur Yusuf	1
31		Hj. Yusmanidar	1
32		Hj. Kamsani	6
33		Dariyus/KKMC	1
34		Edi Mukhni	1
35		M. Zen	1
36		Winarti CS	2
37		Ir. Hendry Gunawan	2
38		Ali	1
39		Drs. Akmaluddin	1
40		Zaimir	1
41		Beny Agus	1
42		Sjamsi	1
43		Mayetti Burina	1
44		Syafar M	1
45		Syamsinar	1
46		Hj. Nurma	1
47		Yusni	1
48		Desmaniar	1
49		H. Ruslan Chamsid	1
50		Nova Novianti	2
51		Jondri Aldy	1
52		Nofianto	1
53		Asni	1
54		Djamaluddin	1
<b>Jumlah Persil</b>			<b>71</b>

Dari hasil identifikasi dan inventarisasi dalam hal pelebaran jalan HR. Soebrantas didapatkan data sebanyak 71 persil dan 54 Kepala Keluarga.

## 6. Penunjukan Tim Penilai Harga Tanah dan Penilaian

Dalam hal pelebaran jalan HR. Soebrantas ini pemerintah kota menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto dan Rekan sebagai Tim Penilai Harga Tanah. Sesuai dengan pasal 25 ayat 2, Lembaga Penilai Harga Tanah adalah lembaga yang sudah mendapat lisensi dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Tim Penilai Harga Tanah untuk Ganti Rugi Pelebaran Jalan HR. Soebrantas

Kota Pekanbaru melibatkan Tim Independen yaitu KJPP Toto Suharto dan Rekan dengan susunan kerja:

Ketua : Ir. Ferry Haryanto, MAPPI (Pimpinan)

Penilai : Dede Eriko, ST (Surveyor)

Dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 pasal 28 ayat 2 Tim Penilai Harga Tanah dalam melakukan penilaian harga tanah harus memperhatikan dasar penilaian sebagai berikut:

- a Nilai tanah berdasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan
- b Faktor yang mempengaruhi harga tanah:
  - 1) Lokasi atau letak tanah
  - 2) Status tanah
  - 3) Peruntukan tanah
  - 4) Kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau yang telah ada
  - 5) Sarana dan prasarana yang tersedia
  - 6) Faktor-faktor lain yang mempengaruhi harga tanah.

## 7. Musyawarah

Dalam kelanjutan perencanaan pelebaran jalan HR. Soebrantas Pekanbaru, Panitia Pengadaan Tanah telah melakukan sebanyak 3 (tiga) kali musyawarah.

Musyawarah membicarakan harga tanah dilakukan secara langsung di Kantor Walikota Pekanbaru, sesuai undangan yang diberikan Panitia Pengadaan Tanah. Peserta musyawarah adalah Panitia Pengadaan Tanah, Tim Penilai Harga Tanah, Camat Tampan, Tokoh Masyarakat, dan warga pemilik tanah yang bersangkutan. Dalam hal ini masyarakat yang datang sudah terkoordinasi oleh masyarakat itu sendiri

dan terlihat sangat kooperatif bahkan antusias.

Musyawarah pertama mengenai penentuan harga tanah dalam rangka pembebasan tanah untuk pelebaran jalan HR. Soebrantas diadakan pada tanggal 11 September 2012 atas undangan. Didalam pelaksanaan masyarakat tersebut dipimpin oleh Bapak ketua Panitia Pengadaan Tanah dengan memberikan kesempatan untuk mengutarakan keinginan mereka berkaitan dengan besar dan bentuk ganti kerugian mereka. Musyawarah diwarnai dengan perdebatan masalah harga tanah. Tim Penilai Harga Tanah dalam melakukan penilaian menggunakan NJOP pada waktu dan mendapatkan harga yang awal yang diajukan pemerintah Rp. 450.000/m<sup>2</sup>, maka Tim Penilai Tanah menetapkan harga sebesar Rp. 600.000/m<sup>2</sup> – Rp. 675.000/m<sup>2</sup>. Namun masyarakat kecamatan Tampan meminta lebih tinggi yaitu Rp. 1.200.000/m<sup>2</sup> – Rp. 1.500.000/m<sup>2</sup> per meternya. Akhirnya musyawarah menemui kebuntuan karena masing-masing mempertahankan keinginannya. Warga belum setuju dengan hasil musyawarah dan meminta untuk diadakan pembicaraan lanjutan.

Kemudian pada tanggal 25 Oktober 2012 diadakan ditempat yang sama yaitu kantor Walikota Pekanbaru. Dalam musyawarah tersebut Panitia Pengadaan Tanah mulai melakukan penawaran dengan harga tanah masih bertahan pada harga sebelumnya sebesar Rp. 600.000/m<sup>2</sup> – Rp. 675.000/m<sup>2</sup>. Hal tersebut sudah dikaji dan sesuai dengan NJOP tanah di Kecamatan Tampan. Namun beberapa masyarakat tidak mau harga tanah mereka di hargai dengan harga yang murah, sedangkan tanah mereka ini tertelak di pinggir jalan dan berdekatan dengan kabupaten lain dan merupakan jalan lintas provinsi oleh karena itu mereka ingin tanah mereka

dihargai lebih tinggi dari harga yang ditawarkan pemerintah.

Musyawarah ketiga pada tanggal 20 November 2012 ini yang langsung di pimpin oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah. Masyarakat yang pada sebelumnya bersikeras terhadap harga yang mereka tetapkan mulai bersepakat dengan pemerintah.

Setelah mengadakan pengukuran tanah dan pematokan tanda batas dengan pihak Kantor Pertahanan Kota Pekanbaru dalam kegiatan Pengadaan Tanah Pelebaran Jalan HR. Soebrantas di Kelurahan Simpang Baru Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru, pada hari senin tanggal 11 Maret 2013 Panitia Pengadaan Tanah menerbitkan keputusan panitia. Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota menerbitkan keputusan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi dan Daftar Nominatif Pembayaran Ganti Rugi. **Pembayaran Ganti Rugi**

#### Daftar nama sudah di bayarkan

No	Kelurahan	Nama Pemilih Tanah	Persil
1	Tuah Karya	Hj. Maryanis	1
2		M. Yanis	1
3		Hendri	1
4		Rakakmari	1
5		Jamaris	1
6		Abdul Sohib	1
7		Masri	2
8		Nur Esmita	1
9		Atan Malik	1
10		Sumiati	1
11		Ernawati	1
12		Yurmawilis	1
13		Selamat Sumantaga	1
14		Tambi	1
15		H. Herman Nazar	1
16		H. Khaidir Z	1
17		Rajilis	1
18		Erliani	2
19	Simpang Baru	H. Mansyur Yusuf	1
20		Hj. Kamsani	6
21		Edi Mukhni	1
22		Ali	1



23		Drs. Akmaluddin	1
24		Desmaniar	1
25		H. Ruslan Chamid	1
26		Djamaluddin	1
27		Zaimir	1
28		Beny Agus	1
29		Sjamsi	1
30		Syafar M	1
31		Syamsinar	1
32		Yusni	1
<b>Jumlah Persil</b>			<b>40</b>

**Sumber : BPN Kota Pekanbaru (2013)**

Menurut data diatas yang telah dibayarkan sebanyak 40 persil dari 71 persil sehingga bersisa 31 persil. Dalam 31 persil terdapat 8 persil yang berkasnya sedang di proses, 9 persil berkas yang tidak lengkap, dan 14 berkas yang belu masuk. Diantara kasus tersebut terdapat permasalahan tanah warisan, surat yang tidak lengkap, sengketa tanah, serta pemilik tanah yang tidak di ketahui keberadaannya.

#### **Rekapitulasi Ganti Rugi Tanaman JL. Soebrantas Panam**

<b>No</b>	<b>Jenis Tanaman</b>	<b>Harga/batang (Rp.)</b>
1	Belimbing Manis	80.000
2	Belimbing Tunjuk	60.000
3	Jambu Air	60.000
4	Jambu Biji	60.000
5	Karet	100.000
6	Kedondong	80.000
7	Kelapa	200.000
8	Kelapa Sawit	240.000
9	Mangga	96.000
10	Mengkudu	40.000
11	Nangka	120.000
12	Pinang	120.000
13	Pinang (belum berbuah)	7.500
14	Pisang	20.000
15	Rambutan	120.000
16	Salak	100.000
17	Sukun	120.000

**Sumber : Dinas Pertanian Kota Pekanbaru (2012)**

Total biaya yang dikeluarkan dalam ganti rugi tanaman adalah sejumlah Rp. 12.889.500, yang mana

Rp. 7.842.500 ganti rugi tanaman masyarakat di kecamatan Simpang baru dan Rp. 5.047.000 di kecamatan Tuah karya.

#### **Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Pelebaran Jalan HR. Soebrantas, Panam, Kota Pekanbaru.**

##### **1) Perencanaan**

Pemerintah Kota Pekanbaru dalam hal ini Dinas Pekerjaan Umum Kota Pekanbaru telah menyusun dan mengajukan permohonan untuk rencana pembangunan jalan HR. Soebrantas Pekanbaru kepada Walikota Pekanbaru pada Tahun 2011. Anggaran yang ditetapkan untuk ganti rugi perluasan jalan HR. Soebrantas Kota Pekanbaru yaitu melalui APBD murni Kota Pekanbaru Tahun 2013 sebesar Rp. 10 Milyar, dan mengalami kekurangan dana sebesar Rp. 2 Milyar. Anggaran tersebut sudah dibayarkan sepenuhnya sebesar Rp. 10 milyar terhadap 40 persil, dan masih menyisakan 31 persil lagi yang di anggarkan sebesar Rp. 8 Milyar pada Tahun 2014. Kekurangan anggaran pada Tahun 2013 menggambarkan bahwa Pemerintah belum menganggarkan secara teliti dan rinci dalam perencanaan anggaran untuk pembangunan jalan HR. Soebrantas Pekanbaru. Kekurangan anggaran ini menyebabkan terhambatnya proses pembayaran ganti rugi tanah warga yang terkena dampak pembangunan jalan HR. Soebrantas Pekanbaru. Masih banyaknya jumlah persil tanah yang belum dibebaskan membuat pelaksanaan kegiatan pembangunan belum dapat dilaksanakan secara maksimal, sehingga pembangunan yang sudah ditargetkan selesai pada tahun 2014, hingga pada Tahun anggaran 2015 pun belum dapat terlaksana.

##### **2) Pengawasan**

Di tahun 2014, Pemerintah melakukan pembayaran ganti rugi terhadap 30 persil dan menyisakan 2 persil. Sisa 2 persil tersebut sampai akhir bulan Oktober belum juga dilakukan pembayaran ganti rugi. Persil yang belum dibayarkan ini merupakan tanah yang berkas namanya belum masuk. Sisa persil tersebut adalah tanah yang mempunyai masalah ahli waris. Beberapa pihak mengaku berhak atas kepemilikan tanah tersebut. Oleh karena itu dalam hal keputusan ahli waris memerlukan keputusan Pengadilan Agama. Pengawasan proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan Umum yang terletak di Jalan HR. Soebrantas Kota Pekanbaru ini terlihat dilaksanakan dengan tidak kurang fokus. Pembayaran ganti rugi yang tersisa 2 persil belum juga mendapatkan penyelesaian. Dalam hal ini Pemerintah sudah menyerahkan berkas ke Pengadilan Agama terkait masalah hak ahli waris, dan masih menunggu berkas di proses oleh Pengadilan Agama.

### **3) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)**

Pelebaran jalan HR. Soebrantas Kota Pekanbaru dilaksanakan oleh tim penilai harga tanah independen yaitu KJPP Toto Suharto dan Rekan. Dalam penetapan harga, harga awal yang diberikan pemerintah adalah sebesar Rp. 450.000 m<sup>2</sup>, dan masyarakat meminta dengan harga Rp. 1.500.000 m<sup>2</sup>. Dalam hal ini Tim Penilai Harga Tanah yaitu KJPP Toto Suharto melakukan survei dan memperhitungkan dengan berbagai faktor dan memperhitungkan NJOP harga tanah masyarakat Kecamatan Tampan sebesar Rp. 600.000 – Rp. 750.000 m<sup>2</sup>. Setelah melakukan musyawarah bersama, disepakati dengan harga Rp. 675.000 m<sup>2</sup>.

### **4) Partisipasi Masyarakat**

Agenda musyawarah yang diadakan oleh Pemerintah dihadiri oleh 5

orang dari setiap Kelurahan. Dalam musyawarah masyarakat terlihat antusias, hal ini terlihat dengan banyaknya pertanyaan yang diajukan masyarakat dalam rapat. Masyarakat mempunyai inisiatif sendiri untuk membentuk tim yang dapat menampung aspirasi masyarakat untuk mempermudah kerja pemerintah. Masyarakat kecamatan Tampan membentuk 5 tim yang berisi perwakilan masyarakat yang terkena dampak pelebaran jalan atau tanahnya yang akan diganti rugi dengan didampingi oleh setiap RT di dua kelurahan untuk datang pada setiap rapat atau musyawarah. Masyarakat juga membentuk pos-pos untuk pengaduan serta memberikan informasi terbaru kepada masyarakat. Hal ini membuktikan bahwa masyarakat kecamatan Tampan sangat berpartisipasi dengan sangat baik serta selalu mempunyai inisiatif sendiri untuk mempermudah proses pembangunan serta kinerja pemerintah.

### **5) Status Kepemilikan Tanah**

Dalam hal ini, masyarakat kecamatan Tampan khususnya yang terkena dampak pembangunan jalan HR. Soebrantas Pekanbaru beberapa dari mereka terkendala masalah mengenai status kepemilikan tanah. Dari 64 berkas yang masuk, 9 diantaranya memiliki ketidaklengkapan berkas. 9 persil yang suratnya tidak lengkap mengalami kendala diantara:

- a) Surat yang mereka punya adalah merupakan surat lama dan surat yang terbaru memiliki nama pemilik yang berbeda.
- b) Mengaku kehilangan surat kepemilikan tanah.

### **Kesimpulan**

- 1) Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam pelebaran jalan HR. Soebrantas Kota Pekanbaru Tahun 2011-2013 sudah

berjalan dengan baik sesuai peraturan yang ada. Namun, dalam pelaksanaan kegiatan pembangunan belum dapat dilaksanakan secara maksimal, sehingga memperlambat proses pengadaan tanah bagi pembangunan tersebut.

- 2) Faktor dominan yang mempengaruhi proses pengadaan tanah ini adalah pengawasan dan perencanaan. Pengawasan dalam hal pengadaan tanah ini Pemerintah terkesan tidak serius serta tidak fokus dalam melaksanakan pengawasan terhadap proses pengadaan tanah. Dari 71 persil yang terkena dampak, telah dibayar 38 persil pada Tahun 2013 dan 31 persil pada Tahun 2014, dan masih menyisakan 2 persil lagi. Kurangnya pengawasan Pemerintah terhadap berjalannya proses mediasi terhadap masyarakat pemilik tanah menyebabkan 2 persil tanah masih belum bisa dibebaskan sehingga pelebaran jalan pun belum dapat dilaksanakan.
- 3) Dalam proses pengadaan tanah ini terdapat faktor pendukung yaitu partisipasi masyarakat. Berbanding terbalik dengan Pemerintah, dalam hal ini masyarakat Kecamatan Tampan yang terkena dampak pelebaran jalan sangat partisipatif dan antusias. Mereka menyadari betapa pentingnya pelebaran jalan ini bagi masyarakat kota Pekanbaru umumnya dan masyarakat Kecamatan Kota Tampan khususnya.

#### **Daftar Pustaka**

##### **Buku**

- Abdul Aziz Hussin. (1996). *Undang-Undang Tanah Lesen Pendudukan Sementara dan Permit*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Alan R. Brewer – Carias. (1989). *Judicial Review in Comparative Law*. Cambridge: University Press.
- Adrian Sutedi. (2007). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono. (1997). *Hukum Agraria Indonesia : sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Budi Winarno. (2002). *Teori dan Proses Kebijakan Publik*. Yogyakarta: Media Presindo
- Burhan Burgin. *Penelitian Kualitatif (Komunikasi, ekonomi, kebijakan publik dan ilmu sosial lainnya)*. Jakarta: Prenada Media Grup.
- Edi Ruchiyat. (1992). *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*. Bandung: Alumni.
- John Salindeho. (1988). *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- John-W. Creswell. (2010). *Research Design pendekatan kualitatif, kuantitatif dan mixed edisi ketiga*. Yogyakarta: Pustaka Belajar.
- Josef Riwo Kaho. (1988). *Prospek Otonomi Daerah di Negara Republik Indonesia*. Rajawali Pers.
- Listyaningsih. (2014). *Administrasi Pembangunan*. Yogyakarta: Untirta Press.
- Moh. Mahfud MD. (2006). *Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi*. Jakarta: LP3ES.
- Notohamidjojo. (1970). *Makna Negara Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Kristen.
- Samun Ismaya. (2011). *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

*Undang-Undang Agraria.* (1997).  
Jakarta: Sinar Grafika.

Winahyu Erwiningsih. (2009). *Hak Menguasai Negara Atas Tanah.*  
Yogyakarta: Total Media.

### **Jurnal dan Makalah Ilmiah**

Agung Rohmadi, dalam Jurnal Proses pembebasan Tanah Ulayat Untuk Pembangunan Resort Sikuai di Kecamatan Bungus Teluk Kabung, Tahun 2011

Arditya Wicaksono. Jurnal IPTEK Pertanahan Vol. 2 No. 1 Mei 2012

Citraningtyas Wahyu Adhie, Skripsi, Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Jalan Lingkar Kota Oleh Pemerintah Kabupaten Wonogiri. Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 13 April 2010.

Dikson Kristian. Jurnal Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Udayana.

Yanto Sufriadi, Jurnal Hukum No. 1 Vol. 18 Penyebab Sengketa Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Sengketa Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Bengkulu), Fakultas Hukum Universitas Hazairin Bengkulu. Januari 2011.

Mukmin Zakie, Jurnal Hukum No. Edisi Khusus Vol. 18. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Perbandingan antara Malaysia dan Indonesia), Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia.  
Oktober 2011.

### **Peraturan dan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

### **Sumber Lain**

Andy. 2012. 28 desember. Pengertian Manajemen Pemerintahan <http://andyfisip.blogspot.com/2012/12/pengertian-manajemen-pemerintahan.html>

Reza Pahlevi. 2013. 14 mei. Pembangunan Infrastruktur di Indonesia. <http://reza-palepi.blogspot.com/2013/05/pembangunan-infstruktur-di-indonesia.html?m=1>